

Uchwała Nr ...../2018

Rady Miejskiej Leszna z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości części budynków przeznaczonych na działalność gospodarczą, w których wykonano remont lub przebudowę, z wyłączeniem remontu lub przebudowy elewacji**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zmianami), art.7 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1445) Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:

§ 1

Ilekróć mowa w niniejszej uchwale o:

- 1) **remencie** – należy przez to rozumieć remont lub przebudowę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zmianami),
- 2) **rozpoczęciu remontu** – należy przez to rozumieć:
  - a) dzień rozpoczęcia robót, podany na zawiadomieniu złożonym we właściwym organie – w przypadku, gdy wydano decyzję o pozwoleniu na budowę albo
  - b) dzień rozpoczęcia robót, podany na zgłoszeniu o zamiarze wykonania remontu złożonym we właściwym organie – w przypadku braku wymogu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę albo
  - c) dzień rozpoczęcia robót, podany przez podatnika – w przypadku braku wymogu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia o zamiarze wykonania remontu,
- 3) **zakończeniu remontu** – należy przez to rozumieć zawiadomienie właściwego organu o zakończeniu remontu budynku lub jego części, a w przypadku braku takiego obowiązku złożenie oświadczenia podatnika o dacie zakończenia remontu,
- 4) **właściwym organie** – należy przez to rozumieć organy administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego, stosownie do ich właściwości, zgodnie z ustawą Prawo budowlane.

## § 2

1. Zwalnia się od podatku od nieruchomości części budynków przeznaczone na działalność gospodarczą, w których wykonano remont lub przebudowę, z wyłączeniem remontu lub przebudowy elewacji.
2. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy budynków znajdujących się na terenie Miasta Leszna na obszarze rewitalizacji wyznaczonym uchwałą Rady Miejskiej Leszna Nr XXIII/280/2016 z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Leszna (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2016 r., poz. 3770).
3. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy budynków w części przeznaczonych na działalność gospodarczą z wyłączeniem działalności z zakresu wynajmu mieszkań. Jednocześnie budynek musi spełniać funkcje mieszkalne.
4. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy budynków:
  - 1) objętych zwolnieniem od podatku od nieruchomości na mocy odrębnych przepisów, w tym ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, uchwał Rady Miejskiej Leszna,
  - 2) których remont wykonano niezgodnie z przepisami prawa, pozwoleniami, uzgodnieniami lub opiniami uzyskanymi w związku z realizowanymi pracami,
  - 3) w całości przeznaczonych na działalność gospodarczą.
5. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 nie ma zastosowania do części budynków przeznaczonych na działalność handlową o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>.

## § 3

1. Zwolnienie, o którym mowa w § 2, zwane dalej zwolnieniem, przysługuje na okres 3 lat, z zastrzeżeniem ust. 2
2. Jeżeli kwota poniesionych wydatków na przeprowadzenie remontu części budynku (przeznaczonej na działalność gospodarczą) nie przekroczy podatku od nieruchomości (od tej części budynku) jaki podatnik byłby zobowiązany zapłacić, gdyby nie korzystał ze zwolnienia, zwolnienie przysługuje na okres krótszy niż 3 lata, tak aby kwota zwolnienia nie przekroczyła kwoty poniesionych wydatków.

## § 4

1. Okres zwolnienia liczy się od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono remont budynku.

2. Do poniesionych wydatków na remont części budynku zalicza się udokumentowane fakturami, rachunkami wydatki poniesione na roboty budowlane, zakup materiałów budowlanych, na prace remontowe dotyczące części budynku będącego przedmiotem zwolnienia.  
W przypadku, gdy organ podatkowy poweźmie wątpliwości do wysokości kosztów remontów organ podatkowy może powołać biegłego celem ich weryfikacji.
3. Do kwoty poniesionych wydatków nie wlicza się wydatków finansowanych ze środków publicznych.
4. W przypadku wystawienia faktur lub rachunków na wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu ustawy o własności lokali za kwotę poniesionych wydatków na remont budynku przyjmuje się kwotę faktycznie poniesionych wydatków przez podatnika – właściciela lokalu w remontowanej części budynku.  
W takim przypadku podatnik do deklaracji (informacji) podatkowej oprócz dokumentów wskazanych w § 11 załącza zaświadczenie od Wspólnoty (zarządcy nieruchomości) o kwocie faktycznie poniesionych wydatków.
5. Zasady określone w ust. 4 stosuje się odpowiednio w innych przypadkach, gdy faktura za remont została wystawiona na jednego z właścicieli wyodrębnionego lokalu lub na zarządcę, a pozostali właściciele partycypowali w kosztach remontu budynku.
6. Do poniesionych wydatków, o których mowa w § 4 ust. 2 zalicza się wydatki netto, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy podatnikowi nie przysługuje prawo do obniżenia podatku od towarów i usług (VAT) należnego o kwotę podatku naliczonego do poniesionych wydatków zalicza się wydatki brutto.
7. W przypadku zmiany prawa do odliczenia VAT naliczonego i skorzystania z tego prawa w okresie 5 lat od uzyskania zwolnienia od podatku od nieruchomości, podatnik zobowiązany jest zawiadomić Prezydenta M. Leszna o wysokości odliczonego lub skorygowanego VAT naliczonego, a także złożyć korektę deklaracji lub informacji podatkowej w podatku od nieruchomości, jeżeli odliczenie lub skorygowanie VAT naliczonego ma wpływ na wysokość zwolnienia w podatku od nieruchomości.
8. Na oryginałach faktur lub rachunków oraz innych dokumentów świadczących o wydatkowaniu środków na remont części budynku, przedłożonych organowi podatkowemu do wglądu, organ podatkowy dokonuje adnotacji o następującej treści „przedłożono w dniu .... do zwolnienia od podatku nieruchomości położonej w Lesznie, przy ul. .... ; nr karty podatnika .....”

## § 5

W odniesieniu do danej części budynku podlegającego opodatkowaniu na mocy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnik może uzyskać zwolnienie od podatku od nieruchomości na podstawie niniejszej uchwały tylko jeden raz.

## § 6

Warunkiem uzyskania przez podatnika zwolnienia, o którym mowa w § 2 jest:

- 1) złożenie dokumentów, o których mowa w § 10 i 11 w terminie do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono remont (z wyjątkiem oświadczenia, o którym mowa w § 11 ust. 4),
- 2) posiadanie decyzji o pozwoleniu na wykonanie remontu, wydanej przez właściwy organ lub zgłoszenie o zamiarze wykonania remontu do właściwego organu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, a w przypadku braku wymogu w tym zakresie, złożenie oświadczenia o dniu rozpoczęcia remontu budynku lub jego części,
- 3) posiadanie dowodu o zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu remontu, na które ten organ nie wniósł sprzeciwu, a w przypadku braku wymogu w tym zakresie, złożenie oświadczenia o dniu zakończenia remontu budynku lub jego części,
- 4) brak zaległości z tytułu należności pieniężnych przypadających Miastu Leszno lub jego jednostkom podległym na dzień złożenia deklaracji (informacji) podatkowej, w której podatnik wykazał przedmiot opodatkowania do zwolnienia, a w przypadku ich istnienia, uregulowanie tych zaległości niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 10 dni od dnia złożenia tej deklaracji w organie podatkowym albo w przypadku, gdy zaległość nie przekracza najniższych kosztów doręczenia w obrocie krajowym przesyłki poleconej za potwierdzeniem odbioru przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe w terminie 3 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zaległości (dopuszcza się zawiadomienie drogą e-mailową lub telefoniczną).

Warunek uregulowania zaległości w terminie 3 dni od otrzymania zawiadomienia podatnika przez organ podatkowy o wysokości zaległości będzie spełniony tylko w przypadku, gdy wcześniej zawiadomienie takie nie zostało przesłane podatnikowi pisemnie.

- 5) niepozostawanie podatnika w stanie likwidacji lub upadłości,

- 6) udostępnienie części budynku przewidzianych do zwolnienia do przeprowadzenia oględzin przez pracowników organu podatkowego.

## § 7

W przypadku przeniesienia własności nieruchomości lub jej części, objętej zwolnieniem, prawo do zwolnienia nie przechodzi na nabywcę nieruchomości lub jej części.

## § 8

1. Utrata prawa do zwolnienia od podatku od nieruchomości następuje w przypadku, gdy okaże się, że:
  - 1) wykonano remont budynku z pominięciem wymogów wynikających z właściwych przepisów powszechnie obowiązujących,
  - 2) podatnik złożył nieprawdziwe oświadczenia, o których mowa w § 10 i 11,
  - 3) podatnik wprowadził w błąd organ podatkowy lub właściwy organ co do spełnienia warunków uprawniających do uzyskania zwolnienia.
2. Utrata prawa do zwolnienia od podatku od nieruchomości następuje w przypadku, gdy przed upływem okresu zwolnienia:
  - 1) dokonano zmian przeznaczenia części budynku objętej zwolnieniem,
  - 2) zmieniono przedmiot działalności gospodarczej na taki, który nie uprawnia do korzystania ze zwolnienia.
3. Utrata prawa do zwolnienia, w przypadkach o których mowa w ust. 1 i ust. 2 następuje od dnia, w którym podatnik nabył prawo do zwolnienia.

## § 9

1. Zwolnienie jest pomocą *de minimis*, jeżeli przysługuje przedsiębiorcy.
2. Zwolnienie jest pomocą *de minimis*, o której mowa w ust. 1 będzie udzielana zgodnie z przepisami rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 roku w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* (Dz. Urz. UE L 352/1 z 24.12.2013).

## § 10

1. Przedsiębiorca, który chce skorzystać z pomocy *de minimis* obowiązany jest do

złożenia organowi podatkowemu:

- 1) wypełnionego formularza zawierającego informacje niezbędne do udzielenia pomocy publicznej, którego wzór określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. Nr 53, poz. 311 ze zmianami) oraz innych dokumentów wymaganych przy ubieganiu się o pomoc de minimis na podstawie ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 362),
  - 2) wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis jakie otrzymał w roku, w którym ubiega się o pomoc oraz w ciągu 2 poprzedzających go lat, albo oświadczenia o wielkości pomocy de minimis otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie.
2. Przedsiębiorca korzystający ze zwolnienia, w czasie trwania zwolnienia składa organowi podatkowemu:
- 1) wszystkie zaświadczenia o pomocy de minimis, które otrzymał w danym roku oraz w ciągu 2 poprzedzających lat, albo oświadczenia o wielkości pomocy de minimis otrzymanej w tym okresie,
  - 2) informację o każdej innej otrzymanej pomocy publicznej (nie tylko w trzyletnim okresie) w odniesieniu do tych samych kosztów kwalifikowanych, z którymi związana jest pomoc de minimis udzielana na podstawie uchwały.
3. Z uwagi na możliwość łączenia pomocy (do odpowiedniego pułapu), udzielonej na podstawie Rozporządzenia komisji (UE) nr 1407/2013 z pomocą de minimis przyznaną zgodnie z innymi rozporządzeniami o pomocy de minimis, przedsiębiorca zobowiązany jest również do przedstawienia organowi podatkowemu wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie, które otrzymał od podmiotów udzielających pomocy w ciągu bieżącego roku kalendarzowego oraz dwóch poprzedzających go lat, albo oświadczenia o wielkości pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie.

## § 11

1. Podatnik przedkłada organowi podatkowemu (oprócz dokumentów, o których mowa w § 10):
  - 1) deklarację (informację) podatkową, wraz z załącznikiem o zwolnieniach podatkowych,
  - 2) kopie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi zamiaru wykonania remontu lub oświadczenie podatnika o dniu rozpoczęcia remontu,
  - 3) zawiadomienie właściwego organu o zakończeniu remontu na które ten organ nie wniósł sprzeciwu albo oświadczenie o dniu zakończenia remontu,
  - 4) oświadczenie o braku zaległości z tytułu należności pieniężnych przypadających Miastu Leszno lub jego jednostkom podległym – celem potwierdzenia spełnienia warunków, o których mowa w § 6 pkt 4,
  - 5) oświadczenie o niepozostawaniu w stanie likwidacji lub upadłości – celem potwierdzenia spełnienia warunków, o których mowa w § 6 pkt 5,
  - 6) oświadczenie o wysokości poniesionych wydatków na remont,
  - 7) oświadczenie o źródłach sfinansowania remontu,
  - 8) w przypadku uzyskania wsparcia ze środków publicznych na pokrycie wydatków na remont oświadczenie o rodzajach wsparcia, wraz z podaniem kwoty uzyskanej pomocy,
  - 9) oświadczenie o przeznaczeniu na działalność gospodarczą części budynku wnioskowanego do zwolnienia,
  - 10) wykaz poniesionych wydatków związanych z remontem na formularzu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wraz z kopiami dokumentów potwierdzających te wydatki oraz oryginały tych dokumentów do wglądu,
  - 11) w przypadku, gdy z treści informacji zamieszczonych na składanych fakturach lub rachunkach nie wynika, że dotyczą one budynku, w którym wykonano remont oświadczenie stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
  - 12) podpisaną przez wystawcę faktury, rachunku klauzulę informacyjną (wzór klauzuli informacyjnej stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 do 9 podatnik składa na formularzu stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
3. Oświadczenia i informacje w zakresie pomocy de minimis, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 2, ust. 2 i 3 podatnik składa na formularzu stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.
4. Oświadczenie o przeznaczeniu na działalność gospodarczą części budynku objętej zwolnieniem przez okres 3 lat od daty uzyskania zwolnienia podatnik składa w terminie do 31 stycznia po upływie 3 lat od uzyskania zwolnienia, na

formularzu stanowiącym załącznik nr 6 do niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem że jeżeli zwolnienie przysługiwać będzie na okres krótszy niż 3 lata podatnik składa oświadczenie o przeznaczeniu na działalność gospodarczą części budynku objętej zwolnieniem przez okres zwolnienia w terminie do końca miesiąca następującego po ostatnim miesiącu zwolnienia.

## § 12

Podatnik ma obowiązek zawiadamiania organu podatkowego o okolicznościach mających wpływ na zwolnienie lub utratę prawa do zwolnienia, a także o zmianie mającej wpływ na wielkość pomocy de minimis lub utratę prawa do tej pomocy, w terminie 14 dni od dnia powstania tych okoliczności

## § 13

Podatnik, który uzyskał pomoc publiczną obowiązany jest przechowywać dokumenty z nią związane przez okres co najmniej 10 lat od dnia jej udzielenia.

## § 14

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

## § 15

1. Zwolnienie ma zastosowanie do remontu zakończonego po wejściu w życie niniejszej uchwały.
2. W przypadku, gdy na skutek remontu budynku podatnik spełnia warunki do zwolnienia z niniejszej uchwały oraz z innej uchwały Rady Miejskiej Leszna, może skorzystać tylko z jednej z nich. Podatnik zobowiązany jest dokonać wyboru z której uchwały skorzysta.

## § 16

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Niniejszą uchwałę stosuje się do dnia 30 czerwca 2021 roku.



Przewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna

Sławomir Szczot